

# ÖREB-Kataster : Machbarkeitsstudie zu den rechtlichen Anpassungen am Geoinformationsgesetz

Autor(en): **Käser, Christoph**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen**

Band (Jahr): - **(2024)**

Heft 44

PDF erstellt am: **11.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1049558>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# ÖREB-Kataster: Machbarkeitsstudie zu den rechtlichen Anpassungen am Geoinformationsgesetz

Welche Weiterentwicklungen im ÖREB-Kataster sind wie machbar? Welchen Nutzen stiften und was kosten sie? Eine Machbarkeitsstudie gibt Einblick in die Wirtschaftlichkeit der diskutierten Vervollständigungsmassnahmen beim ÖREB-Kataster.

Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Grundlagen existiert ein Dualismus von Grundbuch und Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster). Das heisst, gewisse ÖREB sind im Grundbuch angemerkt und nicht im ÖREB-Kataster oder umgekehrt. Zudem werden wenige ÖREB im Sinne einer Doppelspurigkeit sowohl im Grundbuch als auch im ÖREB-Kataster geführt (z.B. Altlasten). Des Weiteren werden aufgrund der restriktiven Auslegung des ÖREB-Begriffs aktuell generell-abstrakte und behördenverbindliche beziehungsweise mittelbar eigentümergebundene ÖREB nicht im Kataster aufgeführt. Die Arbeitsgruppe «ÖREB-Rechtsanpassung am GeolG» ist daran, die nötigen Anpassungen am Geoinformationsgesetz (GeolG)<sup>1</sup> zu erarbeiten, um die Vervollständigung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit weiteren Beschränkungen zu erreichen.

Da einige Unsicherheiten bezüglich der Auswirkungen und Kosten der diskutierten Rechtsänderungen bestehen, führte die Firma Interface Politikstudien, Forschung, Beratungen AG (Interface) von Mai bis Dezember 2023 im Auftrag des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo eine Machbarkeitsstudie durch.

Mit dieser sollten folgende Fragestellungen beantwortet werden:

- Wie sind Kosten und Nutzen zu beurteilen bei einer:
  - Aufhebung des Dualismus von Grundbuch und ÖREB-Kataster?
  - Vervollständigung des ÖREB-Katasters mit generell-abstrakten ÖREB?
  - Vervollständigung des ÖREB-Katasters mit behördenverbindlichen ÖREB?
- Welche Schlussfolgerungen können aus den Antworten zu diesen drei Fragen in Bezug auf die Weiterentwicklung des ÖREB-Katasters und auf dessen Finanzierungsmodell gezogen werden?

Inhaltlich fokussierten die Erhebungen auf die Ermittlung von Kosten und Nutzen der einzelnen zu prüfenden Massnahmen. Bei den Kosten handelt es sich in erster Linie um den Personalaufwand bei den von der Umsetzung betroffenen Stellen. Die Erhebungen wurden mittels explorativer Gespräche, Online-Befragungen und Gruppengesprächen durchgeführt.

<sup>1</sup> Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeolG), SR 510.62

Interface kommt in ihrem Bericht zu folgenden Schlussfolgerungen und Empfehlungen:

## Aufhebung des Dualismus von Grundbuch und ÖREB-Kataster

### Zu den Kosten

Die Kosten variieren je nach gewählter Variante zur Aufhebung des Dualismus von Grundbuch und ÖREB-Kataster.

- Für die *rückwirkende Aufhebung* gehen die Aufwandschätzungen der Grundbuchämter stark auseinander; im Mittel dürfte der Aufwand aber erheblich sein (1–2 Arbeitswochen bis hin zu deutlich mehr Arbeitswochen), insbesondere wenn das Ziel darin besteht, wirklich alle ÖREB detektieren und rückwirkend im Grundbuch löschen zu wollen. Zusätzlich entstünde auch ein Aufwand auf Seiten weiterer Fachämter aller drei föderalen Ebenen Bund – Kantone – Gemeinden, insbesondere für die Prüfung auf Vollständigkeit und Rechtskraft sowie für die Verknüpfung der «ÖREB-Anmerkungen» mit Geometrie und Rechtsvorschriften. Dieser Aufwand ist aufgrund der Heterogenität der ÖREB und der Fachämter schwer zu quantifizieren.
- Ein *Dualismus auf Altbestand* hätte hingegen deutlich weniger Aufwand zur Folge. Bei dieser Variante würden ab einem zu definierenden Stichtag ÖREB nur noch im ÖREB-Kataster angemerkt (ausser, eine Anmerkung im Grundbuch wäre wegen des unmittelbaren Grundeigentums- und Grundbuchbezugs erforderlich); auf eine rückwirkende Aufhebung des Dualismus würde jedoch verzichtet.

### Zum Nutzen

Der Nutzen einer *rückwirkenden Aufhebung des Dualismus* von Grundbuch und ÖREB-Kataster wird von den Nutzergruppen (Notare/Notarinnen, Fachleute aus den Bereichen Planung, Architektur und Immobilienwesen) gesehen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass unabhängig vom Grad der Umsetzung einer rückwirkenden Aufhebung des Dualismus weiterhin ein Blick sowohl ins Grundbuch als auch in den ÖREB-Kataster erforderlich sein würde, weil ältere ÖREB nicht als solche beschlagwortet wurden.

Die *Aufhebung des Dualismus ab einem Stichtag* ohne rückwirkende Aufhebung hätte einen deutlich kleineren Nutzen zur Folge, brächte im Vergleich zum Status quo aus Nutzersicht aber immer noch einen Mehrwert.

### **Vervollständigung des ÖREB-Katasters mit generell-abstrakten ÖREB**

Generell-abstrakte ÖREB basieren auf Gesetzen oder Rechtsverordnungen und wirken unmittelbar gegenüber der Eigentümerschaft. Beispiele für generell-abstrakte ÖREB sind insbesondere Abstandsvorschriften bezüglich Strassen, Gebäuden, Wald oder Gewässer.

#### *Zu den Kosten*

Die Kosten für die Aufnahme generell-abstrakter ÖREB in den ÖREB-Kataster hängen massgeblich davon ab, ob es sich um (eher) statische oder (eher) dynamische Abstände handelt.

Statische Abstände wie beispielsweise Gebäude- oder Strassenabstände können normalerweise ohne grossen Aufwand als Geodaten im Kataster dargestellt werden. Bei dynamischen Abständen wie bei Gewässerabständen und in der Regel auch Waldabständen ist das Treffen von Annahmen zur Darstellung dieser Informationen, entweder als Puffer oder als Text (indem im Hintergrund ein Verschnitt gemacht wird), mit Aufwand verbunden. Eine klare Quantifizierung des Aufwands war in den Interviews nicht möglich; es wird aber allgemein von einem überschaubaren Aufwand ausgegangen, sofern entweder eine statische Abstandslinie vorliegt oder Annahmen für die Darstellung dynamischer Linien getroffen werden.

#### *Zum Nutzen*

Der Nutzen einer Aufnahme generell-abstrakter ÖREB wird von Fachpersonen aus den Bereichen Planung, Architektur und Immobilienwesen als hoch eingeschätzt. Insbesondere wird ein grosser Mehrwert für Kaufinteressenten von Objekten oder Grundstücken durch die erhöhte Rechtssicherheit und die verbesserten Entscheidungsgrundlagen gesehen. Der Mehrwert einer Vervollständigung liegt damit vor allem bei nicht monetären Faktoren.

### **Vervollständigung des ÖREB-Katasters mit behördenverbindlichen ÖREB**

Bei behördenverbindlichen ÖREB handelt es sich um Eigentumsbeschränkungen, die sich aufgrund von Behördenentscheidungen mittelbar eigentumsbeschränkend auf Grundstücke auswirken können. Beispiele von behördenverbindlichen ÖREB sind Sachpläne oder Inventare.

#### *Zu den Kosten*

Die Kosten für die Aufnahme behördenverbindlicher ÖREB in den ÖREB-Kataster hängen vor allem davon ab, ob bereits Geodaten vorliegen oder nicht. Erfahrungen aus dem Kanton Bern zeigen, dass bei Vorliegen von Geodaten auf Seiten der katasterverantwortlichen Stelle und des Fachamts für die Aufnahme einer ÖREB von einem Aufwand von total 10 bis 20 Arbeitstagen je ÖREB ausgegangen werden muss.

Für behördenverbindliche ÖREB ohne bestehende Geodaten wird der notwendige Aufwand als deutlich höher eingeschätzt. Eine Aufnahme kann sinnvoll sein, wenn ohnehin eine Erarbeitung von Geodaten ansteht.

#### *Zum Nutzen*

Die Erhebungen zeigen, dass Fachpersonen aus den Bereichen Planung, Architektur und Immobilienwesen den Nutzen einer Aufnahme behördenverbindlicher ÖREB als sehr hoch einstufen. Besonders hervorgehoben wird die Verbesserung der Qualität der Planung und des Service gegenüber Kundinnen und Kunden. Insgesamt wird die Vervollständigung des ÖREB-Katasters mit behördenverbindlichen ÖREB im Vergleich zum Status quo über alle Kriterien hinweg klar positiver beurteilt, was auf einen erheblichen Mehrwert hinweist. Wichtig wäre, dass die Informationen im ÖREB-Kataster nutzerfreundlich zugänglich gemacht werden.

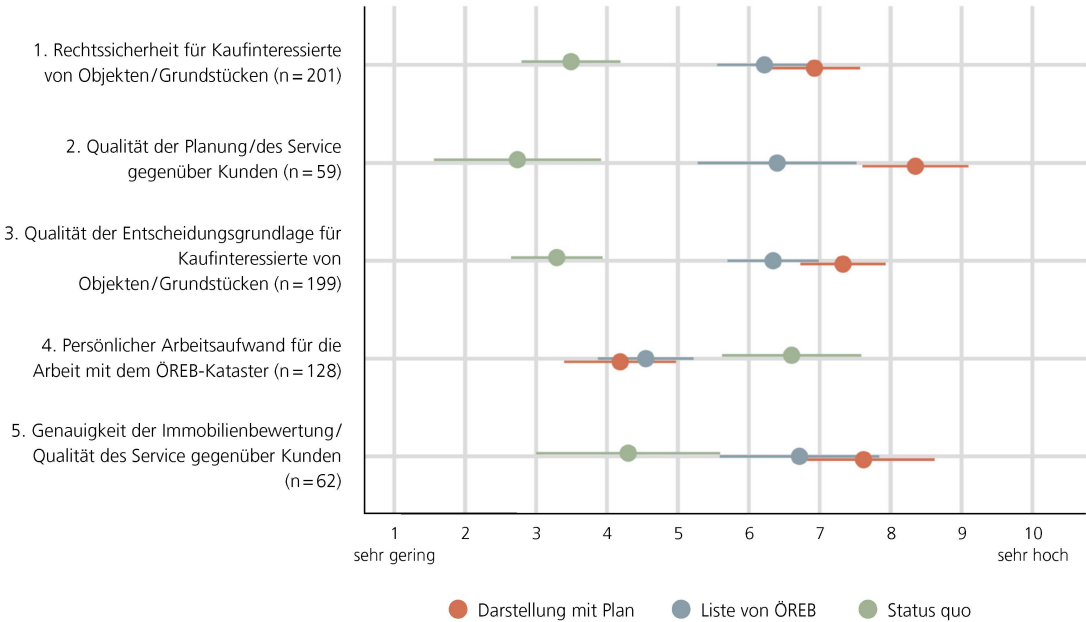
### **Empfehlungen für die Weiterentwicklung des ÖREB-Katasters**

Auf Basis der Kosten-Nutzen-Analysen können vier Empfehlungen für die Weiterentwicklung des ÖREB-Katasters formuliert werden:

#### *Empfehlung 1*

- A Der Dualismus von Grundbuch und ÖREB-Kataster sollte ab einem zu definierenden *Stichtag* aufgehoben werden («Dualismus auf Altbestand»).
- B Kosten und Nutzen einer rückwirkenden Aufhebung des Dualismus von Grundbuch und ÖREB-Kataster sind von der Ausgangslage in den Grundbuchämtern und den Fachämtern abhängig. Rund 80 Prozent der Vertreter/Vertreterinnen der Grundbuchämter gaben in der Befragung an, alle Anmerkungen digitalisiert zu haben. Hier dürfte die Abwägung von Kosten und Nutzen für die *rückwirkende Aufhebung* sprechen, obwohl eine vollständige, rückwirkende Aufhebung selbst in diesen Fällen nicht garantiert werden kann (aufgrund älterer ÖREB, die nicht als solche beschlagwortet wurden). Zu bedenken ist daher, dass selbst bei einer vollständigen Aufhebung des Dualismus die Konsultation des Grundbuchs weiterhin erforderlich sein wird.

Abbildung: Beurteilung der drei Varianten zur Vervollständigung des ÖREB-Katasters mit generell-abstrakten ÖREB [Quelle: Befragung der Katasterstellen (Interface 2023, N = 26) sowie der Planer/-innen, Architekten/-innen und Vertreter/-innen der Immobilienbranche (Interface 2023, N = 55)].



**Legende:**

- Kriterium 1: bewertet durch Katasterstellen und Planer/-innen, Architekten/-innen und Vertreter/-innen der Immobilienbranche;
- Kriterium 2: bewertet durch Planer/-innen, Architekten/-innen und Vertreter/-innen der Immobilienbranche;
- Kriterium 3: bewertet durch Katasterstellen und Planer/-innen, Architekten/-innen und Vertreter/-innen der Immobilienbranche;
- Kriterium 4: bewertet durch Planer/-innen, Architekten/-innen und Vertreter/-innen der Immobilienbranche;
- Kriterium 5: bewertet durch Vertreter/-innen der Immobilienbranche.

Hinweis: Die Punkte entsprechen dem Mittelwert der Bewertungen und die Linien zeigen die Konfidenzintervalle.

**Empfehlung 2**

Eine Vervollständigung des ÖREB-Katasters mit generell-abstrakten und behördenverbindlichen ÖREB sollte aktiv vorangetrieben werden. Hierfür ist ein Rahmenmodell für die Aufnahme von ÖREB zu definieren, wobei generell-abstrakte und behördenverbindliche ÖREB als integraler Bestandteil des Katasters und nicht als Zusatzinformation zu betrachten sind.

**Empfehlung 3**

Die konzeptionelle Denkarbeit für die Umsetzung der Vervollständigung des ÖREB-Katasters soll während der aktuellen Strategieperiode 2024–2027 fortgeführt werden. Es soll unter Einbezug aller drei föderalen Ebenen ein Zielbild erarbeitet werden, das den Rahmen für die Umsetzung festlegt. Ebenfalls sind Fragen zu klären, wie die Informationen der im ÖREB-Kataster neu aufgenommenen ÖREB nutzerfreundlich dargestellt werden können (z.B. die Zuständigkeit des Fachamts, die zugrundeliegende Rechtsgrundlage, Hinweise zum behördlichen Ermessen).

**Empfehlung 4**

Es soll ein Finanzierungsmodell angewendet werden, mit dem monetäre Anreize zur Vervollständigung des ÖREB-Katasters geschaffen werden können. Dies bedeutet eine Ausweitung der aktuellen Finanzmittel. Mit der aktuellen Tendenz abnehmender finanzieller Mittel für den ÖREB-Kataster auf Stufe Bund werden die Vervollständigungsmaßnahmen nicht schweizweit flächendeckend und homogen ergriffen werden können.

Die Machbarkeitsstudie ist öffentlich publiziert und kann bezogen werden unter [www.cadastre-manual.admin.ch/de/oereb-publikationen](http://www.cadastre-manual.admin.ch/de/oereb-publikationen).

Christoph Käser, dipl. Ing. ETH  
 Geodäsie und Eidgenössische Vermessungsdirektion  
 swisstopo, Wabern  
 christoph.kaeser@swisstopo.ch